ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 2565**

25 Σεπτεμβρίου 2014

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Α2-818

Έγκριση Κανονισμού Μισθώσεων του Οργανισμού Κεντρικών Αγορών και Αλιείας, Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.

**ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ -
- ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

1.1. Του Π.Δ. 406/98 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 286) «Μετατροπή του Οργανισμού Κεντρικής Αγοράς Αθηνών, Ν.Π.Δ.Δ. σε Ανώνυμη Εταιρεία και έγκριση του καταστατικού της», όπως ισχύει και ειδικότερα το άρθρο 36 Α, όπως προστέθηκε με το άρθρο 74 του Ν. 3982/2011 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 143) «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις.

1.2. Του Π.Δ. 63/2005 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 98) «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα», όπως ισχύει.

1.3. Του Π.Δ. 397/1988 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 185) «Οργανισμός του Υπουργείου Εμπορίου», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

1.4. Του Π.Δ. 59/96 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 51) «Σύσταση Γενικής Γραμματείας Εμπορίου στο Υπουργείο Ανάπτυξης και καθορισμός αρμοδιοτήτων της».

1.5. Του Π.Δ. 85/2012 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 141) «Ίδρυση και μετονομασία Υπουργείων, μεταφορά και κατάργηση Υπηρεσιών».

1.6. Του Π.Δ. 89/2014 (Α΄ 134) «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών».

1.7. Του Π.Δ. 118/2013 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 152) «Τροποποίηση του Π.Δ. 85/2012 (Α΄ 141) Ίδρυση Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και μετονομασία των Υπουργείων Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού σε Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας και σε Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων αντιστοίχως».

1.8. Του Ν. 3429/2005 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 314) «Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί (Δ.Ε.Κ.Ο.)», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει».

1.9 Του Ν. 3844/2010 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 63) «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2006/123 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά και άλλες διατάξεις».

1.10. Το άρθρο 237 του Ν. 4072/2012 (Φ.Ε.Κ. 86/Α΄) «Βελτίωση Του επιχειρηματικού περιβάλλοντος - Νέα εταιρική μορφή - Σήματα - Μεσίτες ακινήτων - Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις» που αφορά τη συγχώνευση των Ανωνύμων Εταιρειών Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. με ΕΤΑΝΑΛ Α.Ε.

1.11. Το άρθρο 14 του Ν. 4250/2014 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 74) «Διοικητικές Απλουστεύσεις Καταργήσεις, Συγχωνεύσεις Νομικών Προσώπων και Υπηρεσιών του Δημοσίου Τομέα, Τροποποίηση Διατάξεων του Π.Δ. 318/1992 (Α΄ 161) και λοιπές ρυθμίσεις».

2) Την υπ' αριθμ. 34658/4.7.2014 (Φ.Ε.Κ. 1825/Β΄) απόφασης του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με θέμα «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας».

3) Την υπ' αριθμ. Υ478/9-7-2014 (Φ.Ε.Κ. Β΄ 1880) απόφασης του Πρωθυπουργού με θέμα: «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων Παρασκευά Κουκουλόπουλου»

4) Την υπ' αριθμ. Α2-176/21-2-2013 (Φ.Ε.Κ. Β΄ 391) κοινή υπουργική απόφαση με θέμα: «Έγκριση απόφασης 318/14-12-2012 του Δ.Σ. του Οργανισμού Κεντρικών Αγορών και Αλιείας (Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.) περί Κανονισμού Μισθώσεων του Οργανισμού Κεντρικών Αγορών και Αλιείας (Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.)».

5) Την υπ' αριθμ. 196/28-7-2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., απόσπασμα πρακτικού με αριθμό 28/28-7-2014, με την οποία εγκρίνεται ο νέος Κανονισμός Μισθώσεων του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μετά από πρόταση του Διευθύνοντος Συμβούλου.

6) Το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε τον Κανονισμό Μισθώσεων του Οργανισμού Κεντρικών Αγορών και Αλιείας, Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.» ως ακολούθως:

«ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ (Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.)».

Άρθρο 1
Γενικοί Όροι

Οι παρόντες είναι οι Γενικοί Όροι που ισχύουν για τις συμβάσεις μίσθωσης και συμβάσεις παραχώρησης χρήσης επιφάνειας που αφορούν σε όλους ανεξαιρέτως χρήσεως τους μίσθιους χώρους που εκμισθώνει ο Οργανισμός Κεντρικών Αγορών και Αλιείας Α.Ε. (εφεξής Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.) σε όλες τις εγκαταστάσεις του ανά την Ελλάδα και ενδεικτικά στα καταστήματα, αποθήκες και αποθηκευτικούς χώρους, γραφεία, αίθουσες δημοπρασιών και εμπορίας αλιευμάτων στα υποκαταστήματα των ιχθυοσκαλών του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., χώρους στεγασμένους και μη, υφιστάμενους και οποιουσδήποτε νέους χώρους προς μελλοντική εκμετάλλευση, καθώς και δικαιώματα επιφανείας που ανήκουν η διαχειρίζονται με οιονδήποτε τρόπο από τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.

Άρθρο 2
Εκμίσθωση Κενών Χώρων

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής Δ.Σ.) του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. εκμισθώνει τους χώρους μίσθωσης με απόφασή του, στην οποία καθορίζονται:
i. Η διάρκεια της μίσθωσης
ii. Η τιμή εκκίνησης του προς μίσθωση χώρου
iii. Η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος
iv. Οι ειδικοί όροι μίσθωσης

2. Ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ανακοινώνει τις διαθέσεις των κενών προς μίσθωση χώρων στην ιστοσελίδα του (www.okaa.gr) και σε περίπτωση που διατίθενται προς μίσθωση άνω των δέκα (10) καταστημάτων συνολικά, ή κρίνεται σκόπιμο από τη διοίκηση, δημοσιεύει περίληψη σε δύο (2) τουλάχιστον εφημερίδες του ημερήσιου τύπου πανελλαδικής κυκλοφορίας. Με την ανακοίνωση, γνωστοποιείται ο αριθμός των κενών χώρων μίσθωσης, η θέση τους, ο κωδικός του εκάστοτε χώρου, το μέγεθος σε τετραγωνικά μέτρα και στις περιπτώσεις γραφείων των ιχθυοσκαλών η έκταση του σημείου πώλησης εντός του χώρου της δημοπρασίας, και η τιμή εκκίνησης της οικονομικής προσφοράς. Επιπλέον, αναρτάται σχέδιο σύμβασης μίσθωσης για τα προς διάθεση μίσθια, το οποίο έχει ήδη καταρτιστεί από τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ως προς όλα του τα σημεία, πλην εκείνων που αφορούν το πρόσωπο του μισθωτή και το τελικό μίσθωμα.

3. Ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., προκειμένου να εξυπηρετούνται οι ασκούντες το επάγγελμα του αλιέα(ναυτική εταιρεία, παραγωγός αλιευμάτων) μπορεί να εκμισθώνει σημεία πώλησης εντός του χώρου της δημοπρασίας των ιχθυοσκαλών, χωρίς την απαραίτητα σύνδεση αυτών με αντίστοιχο γραφείο. Στις περιπτώσεις αυτές η σύμβαση χαρακτηρίζεται εποχική ή βραχυχρόνια και η διάρκεια της δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του ενός έτους. Οι ως άνω εξαιρούνται από την καταβολή μισθώματος εφόσον δεν επιθυμούν την εκμίσθωση γραφείου και υποχρεούνται μόνο στην καταβολή του ειδικού τέλους υπέρ ιχθυοσκαλών (Αριθμ. κοινής υπουργικής απόφασης 158825 (Φ.Ε.Κ. Β΄ 628/20.05.2003), όπως κάθε φορά ισχύει. Σ' αυτές τις περιπτώσεις συνάπτεται σύμβαση παραχώρησης χρήσης επιφάνειας.

4. Ορίζεται ρητά ότι οι μισθωτές βραχυχρόνιας μίσθωσης της ανωτέρω παραγράφου ουδέν άλλο δικαίωμα αποκτούν από αυτή και υποχρεούνται στην άμεση αποχώρηση μετά τη λήξη της. Επίσης, σε καμία περίπτωση δεν εξομοιώνονται με τους λοιπούς μισθωτές των χώρων των ιχθυοσκαλών.

5. Οι συμβάσεις μίσθωσης μεταξύ του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και του εκάστοτε μισθωτή καταρτίζονται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως. Ο έγγραφος τύπος είναι συστατικός για όλους ανεξαιρέτως τους όρους των μισθώσεων και ιδίως για την κατάρτιση, ανανέωση και τροποποίηση των μισθώσεων.

6. ONE STOP SALES (O.S.S.)

6.1. Στον χώρο δημοπρασίας των Ιχθυοσκαλών δημιουργείται χώρος ONE STOP SALES, στον οποίο θα μπορούν να εκθέτουν και να πωλούν τα αλιεύματά τους περιστασιακά αλιευτικά σκάφη, εφόσον αποκτήσουν έγκριση έκθεσης στον χώρο δημοπρασίας των Ιχθυοσκαλών, από τον διευθυντή της εκάστοτε ιχθυόσκαλας. Ο ορισμός του χώρου και η έκταση του σημείου πώλησης του κάθε σκάφους καθορίζεται από τον διευθυντή της ιχθυόσκαλας. Για την απόκτηση της έγκρισης έκθεσης αλιευμάτων, τα αλιευτικά σκάφη και μόνον για αυτά, υποχρεούνται να υποβάλλουν σχετικό αίτημα εγγράφως, τηλεφωνικώς ή διαδικτυακώς, στον διευθυντή της ιχθυόσκαλας σε εύλογο χρονικό διάστημα πριν την ημερομηνία προσέγγισης στην Ιχθυόσκαλα, αποστέλλοντας την άδεια αλιείας του σκάφους, δηλώνοντας παράλληλα τον χρόνο προσέλευσης και παραμονής στην ιχθυόσκαλα. Οι πωλήσεις αλιευμάτων θα πρέπει να γίνονται μόνο από την πλοιοκτήτρια εταιρία και σε καμία περίπτωση από αντιπρόσωπο αυτής. Παραγωγοί αλιευμάτων που θα κάνουν χρήση των χώρων ONE STOP SALES (O.S.S.) σε καμία περίπτωση δεν θεωρούνται μισθωτές. Υποχρεούνται δε, σε εξόφληση του ειδικού τέλους υπέρ των ιχθυοσκαλών εντός 48 ωρών από την τιμολόγησή του. Σε περίπτωση που υπάρχει προηγούμενη ανεξόφλητη οφειλή δεν θα μπορεί να κάνει χρήση του ως άνω χώρου.

7. Για την εκμίσθωση επιφανειών που πρόκειται να αναπτυχθούν, επενδύσεις με τρίτα κεφάλαια, το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μπορεί να εκδίδει κανονιστικές πράξεις που να ορίζουν διαφορετικές από τα άρθρα 3 και 4 διαδικασίες οι οποίες θα είναι σε ισχύ μόνον εφόσον έχουν προηγουμένως δημοσιευθεί στον ιστότοπο ΔΙΑΥΓΕΙΑ.

Άρθρο 3
Δικαιολογητικά Ενδιαφερομένων

Ι. Δικαιολογητικά για μίσθωση καταστημάτων που προορίζονται για εμπορία προϊόντων φυτικής ή ζωικής προέλευσης ή αλιευμάτων και χώρων αναψυκτηρίων.

1. Οι υποψήφιοι μισθωτές δύναται να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, που εμπορεύονται, παράγουν ή μεταποιούν προϊόντα φυτικής ή/και ζωικής προέλευσης, συμπεριλαμβανομένων αλιευμάτων και υποπροϊόντων.

2. Οι υποψήφιοι μισθωτές που επιθυμούν να λάβουν μέρος στην διαδικασία μίσθωσης ακινήτου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., υποχρεούνται στην υποβολή των παρακάτω δικαιολογητικών:

Α) Δικαιολογητικά για το παραδεκτό της αίτησης:

(i) Για τις ΑΕ, τις ΕΠΕ και τις ΙΚΕ, επικυρωμένο αντίγραφο του κωδικοποιημένου καταστατικού ή, εφόσον δεν έχει συνταχθεί κωδικοποιημένο καταστατικό, επικυρωμένο αντίγραφο του αρχικού καταστατικού και πιστοποιητικό περί τροποποιήσεων από την αρμόδια Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. Για τις υπό ίδρυση επιχειρήσεις υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 από όλους τους εταίρους ή μετόχους στην οποία αναγράφει ο κάθε ένας την μελλοντική επωνυμία της εταιρίας, το ποσοστό συμμετοχής του, το ύψος του μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου, τους άλλους μετόχους ή εταίρους με τα πλήρη στοιχεία τους, τους αριθμούς φορολογικούς τους μητρώου, τα ποσοστά συμμετοχής των, το αντικείμενο δραστηριότητας της εταιρίας.

(ii) Για τις ΟΕ και ΕΕ, επικυρωμένο αντίγραφο του κωδικοποιημένου καταστατικού ή, εφόσον δεν έχει συνταχθεί κωδικοποιημένο καταστατικό, αντίγραφο του αρχικού καταστατικού και πιστοποιητικό περί τροποποιήσεων από την αρμόδια Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. Για τις υπό ίδρυση επιχειρήσεις υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 από όλους τους εταίρους στην οποία αναγράφει ο κάθε ένας την μελλοντική επωνυμία της εταιρίας, το ποσοστό συμμετοχής του, το ύψος του εταιρικού κεφαλαίου, τους άλλους εταίρους με τα πλήρη στοιχεία τους, τους αριθμούς φορολογικούς τους μητρώου, τα ποσοστά συμμετοχής των, το αντικείμενο δραστηριότητας της εταιρίας.

(iii) Για μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση, απαιτείται πιστοποιητικό από την Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.

(iv) Έγγραφα νομιμοποίησης των νομίμων εκπροσώπων και διαχειριστών του νομικού προσώπου, ανάλογα με τη νομική μορφή αυτού.

(v) Πιστοποιητικό περί μη πτωχεύσεως και μη θέσης σε αναγκαστική διαχείριση του μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση ή της μισθώτριας εταιρείας και των νόμιμων εκπροσώπων αυτής, στην περίπτωση νομικού προσώπου.

(vi) Αντίγραφο ποινικού μητρώου του μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση, του διαχειριστή εάν η μισθώτρια είναι προσωπική εταιρεία, ή του Προέδρου εφόσον πρόκειται για συνεταιρισμό, του Διευθύνοντος Συμβούλου εάν είναι ΑΕ, του διαχειριστή εάν η μισθώτρια είναι ΕΠΕ, ΙΚΕ ή, αν πρόκειται για κοινοπραξία, για κάθε μέλος της, ανάλογα με τη νομική φύση του.

(vii) Βεβαίωση των Οικονομικών Υπηρεσιών του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ή των Υποκαταστημάτων του, περί μη υπάρξεως οποιασδήποτε οφειλής προς αυτήν από τον υποψήφιο μισθωτή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Για νομικά πρόσωπα, αντίστοιχη βεβαίωση απαιτείται και για τους εταίρους ή μετόχους αυτού.

(viii) Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα σε ισχύ, ή αποδεικτικό ρύθμισης με τους αντίστοιχους φορείς.

(ix) Κατά περίπτωση ανάλογα με την κατηγορία των τηρούμενων λογιστικών βιβλίων της υποψήφιας μισθώτριας, φωτοαντίγραφο του φορολογικού εντύπου Ε3, αντίγραφο του δημοσιευμένου Ισολογισμού, ή αν δεν έχει δημοσιευθεί, τον Ισολογισμό με τον Λογαριασμό Εκμετάλλευσης υπογεγραμμένο από τον νόμιμο εκπρόσωπο και τον φορολογικά υπεύθυνο της επιχείρησης, αντίγραφο της εκκαθαριστικής δήλωση Φ.Π.Α, το σύνολο των στοιχείων για τις δύο (2) τελευταίες πριν την υποβολή της αίτησης, οικονομικών χρήσεων. Εάν η ενδιαφερόμενη επιχείρηση λειτουργεί κατά χρονικό διάστημα που δεν επιτρέπει την έκδοση κατά νόμο δύο ισολογισμών, υποβάλλει ισολογισμό, αν έχει κλεισμένη χρήση και τα σχετικά επίσημα στοιχεία που υπάρχουν κατά το διάστημα της λειτουργίας της, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά Αναλυτικό Ισοζύγιο τουλάχιστον τριτοβαθμίων με σύνολα ανωτεροβαθμίων και κατά περίπτωση Λογαριασμό Εκμετάλλευσης και αποτελεσμάτων Χρήσης. Σε περίπτωση φυσικού προσώπου, απαιτείται προσκόμιση του φορολογικού εντύπου Ε3, αν υπάρχει, για τις δύο χρήσεις, της εκκαθαριστικής Δήλωσης Φ.Π.Α., αν υπάρχει, του Εκκαθαριστικού Σημειώματος της Εφορίας και της υποβληθείσας Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος για τις δύο τελευταίες χρήσεις.

(x) Για τις περιπτώσεις μίσθωσης στον χώρο των ιχθυοσκαλών, Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του νόμιμου εκπροσώπου με την οποία θα δεσμεύεται η μισθώτρια επιχείρηση για την τήρηση του Κανονισμού Λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών (κοινή υπουργική απόφαση 319961/2909, Φ.Ε.Κ. 823/Β΄/22-06-1976) και για την προσκόμιση στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. όλων των φορολογικών στοιχείων για τον έλεγχο της καταβολής σε αυτόν του εκάστοτε προβλεπόμενου υπέρ αυτού τέλους.

(xi) Για υποψήφιους μισθωτές εγκατεστημένους σε άλλα Κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης τα παραπάνω δικαιολογητικά εκδίδονται από τις αντίστοιχες αρμόδιες αρχές της χώρας τους και πρέπει να προσκομίζονται στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μεταφρασμένα και επικυρωμένα. Σε περίπτωση που από κάποια χώρα βεβαιώνεται ότι, δεν εκδίδεται κάποιο έγγραφο ή πιστοποιητικό από τα ανωτέρω απαιτούμενα ή αυτό δεν καλύπτει όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, αυτό μπορεί να αντικαθίσταται από ένορκη βεβαίωση του ενδιαφερόμενου ή, στα κράτη μέλη όπου δεν προβλέπεται η ένορκη βεβαίωση, από υπεύθυνη δήλωση ενώπιον αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής, συμβολαιογράφου ή αρμόδιου επαγγελματικού οργανισμού του κράτους καταγωγής ή προέλευσης, στην οποία θα βεβαιώνεται το περιεχόμενο των αιτούμενων δικαιολογητικών.

Ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. δύναται να αντλήσει και να ελέγξει τα παραπάνω υπό Α) δικαιολογητικά μέσω του Γ.Ε.ΜΗ. ή οποιασδήποτε άλλης αρμόδιας αρχής.

Β) Επιπρόσθετα δικαιολογητικά

Οι ενδιαφερόμενοι καταθέτουν με την αίτησή τους και τα ακόλουθα δικαιολογητικά, εφόσον συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις:

(i) Οποιοδήποτε πρόσφορο αποδεκτό έγγραφο από το οποίο προκύπτει εκπαίδευση του υποψήφιου μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση ή του διαχειριστή ή του νόμιμου εκπροσώπου νομικού προσώπου σε αντικείμενο σχετικό με τη Γεωπονική - Κτηνιατρική - Ιχθυολογία - επιστήμη ή τα οικονομικά, σε εκπαιδευτικό ίδρυμα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής.

(ii) Οποιοδήποτε πρόσφορο αποδεικτό έγγραφο από το οποίο προκύπτει προηγούμενη ενασχόληση του υποψήφιου μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση ή του διαχειριστή ή του νόμιμου εκπροσώπου νομικού προσώπου με την εμπορία, χονδρική ή λιανική, προϊόντων φυτικής ή ζωικής ή αλιευτικής προέλευσης και ενδεικτικά ως απασχολούμενος υπάλληλος, διευθυντικό στέλεχος ή μέλος Δ.Σ. εταιρίας, ή εταίρος σε επιχείρηση με συναφές αντικείμενο.

(iii) Αντίγραφα αστυνομικής ταυτότητας ή άλλου εγγράφου από το οποίο να πιστοποιείται η ημερομηνία γέννησης των υποψηφίων μισθωτών.

Γ) Οικονομική προσφορά

Σφραγισμένος φάκελος με την οικονομική προσφορά που θα αφορά το προσφερόμενο αρχικό μίσθωμα για τον προκηρυχθέντα χώρο μίσθωσης, ο οποίος κατατίθεται και πρωτοκολλείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην πρόσκληση μέχρι και την ημέρα της διεξαγωγής του διαγωνισμού.

1. Δικαιολογητικά εποχικής ή βραχυπρόθεσμης χρήσης στους χώρους των ιχθυοσκαλών:

Οι Αλιευτικές επιχειρήσεις που επιθυμούν να κάνουν χρήση των διατάξεων του παρόντος κανονισμού για εποχική ή βραχυχρόνια χρήση μέχρι ενός έτους υποχρεούνται στην προσκόμιση όλων των δικαιολογητικών του άρθρου 3, σημείο I, A) από i-xii με τον περιορισμό ότι τα οικονομικά στοιχεία θα αφορούν μόνο την τελευταία κλεισμένη χρήση για την οποία έχουν υποβληθεί δηλώσεις φόρου εισοδήματος και εκκαθαριστικές Φ.Π.Α.

2. Οι φάκελοι των ενδιαφερομένων υποψηφίων για συμμετοχή σε διαγωνισμό μίσθωσης υποβάλλονται σφραγισμένοι στο πρωτόκολλο του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., ή όπου ορίζεται με την διακήρυξη, το αντίγραφο παραστατικού τραπέζης ή απόδειξη καταβολής του ποσού των εκατό ευρώ (100,00€) πλέον Φ.Π.Α. ανά μίσθιο και την εξέταση του φακέλου. Το ποσό αυτό μπορεί να αναπροσαρμόζεται μετά από απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.

Άρθρο 4
Αξιολόγηση υποψηφίων και επιλογή Μισθωτή

I. Αξιολόγηση και επιλογή μισθωτή καταστημάτων που προορίζονται για εμπορία προϊόντων φυτικής ή ζωικής προέλευσης ή αλιευμάτων

1. Η αποσφράγιση των προσφορών γίνεται από το αρμόδιο τμήμα, ή Διεύθυνση, ή αρμόδια επιτροπή του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Τουλάχιστον τρεις εργάσιμες μέρες πριν την αποσφράγιση αναρτάται στην αντίστοιχη ιστοσελίδα σχετική ανακοίνωση με την ημερομηνία, τον τόπο και την ώρα αποσφράγισης, εκτός εάν αυτά αναφέρονται στους όρους και προϋποθέσεις του διαγωνισμού.

2. Η αξιολόγηση των υποψηφίων για μίσθωση καταστημάτων που προορίζονται για εμπορία προϊόντων φυτικής ή ζωικής προέλευσης ή αλιευμάτων, διενεργείται με την ακόλουθη διαδικασία:

α) Αρχικά αποσφραγίζεται ο φάκελος που περιέχει τα έγγραφα της κατηγορίας Α) της παραγράφου 2 του άρθρου 3, βεβαιώνεται η αλήθεια και ακρίβεια των δηλούμενων στοιχείων, ελέγχεται ότι δεν συντρέχουν λόγοι αποκλεισμού και καταρτίζεται πίνακας με όσους υποψηφίους έχουν πλήρεις φακέλους και τα δικαιολογητικά τους είναι σύμφωνα με τα παραπάνω. Λόγους αποκλεισμού συνιστούν:

(i) Η έλλειψη κάποιου από τα απαιτούμενα στοιχεία του φακέλου

(ii) Η κήρυξη σε πτώχευση του μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση ή της μισθώτριας εταιρείας ή των νόμιμων εκπροσώπων αυτής, στην περίπτωση νομικού προσώπου.

(iii) Η αμετάκλητη καταδίκη του υποψήφιου μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση ή του νόμιμου εκπροσώπου νομικού προσώπου την τελευταία πενταετία για κακούργημα ή, ειδικά, για τα αδικήματα της πλαστογραφίας, απάτης, υπεξαίρεσης, κλοπής, τοκογλυφίας, έκδοσης ψευδών εκκαθαρίσεων ή υποτροπής καθυστέρησης αποστολής των οριστικών εκκαθαρίσεων σε παραγωγούς, χρησιμοποίησης ψευδών τιμολογίων ή δελτίων αποστολής και παράβασης των διατάξεων του Ν. δ. 3424/1955 «Περί ευθύνης αγοραστών γεωργικών προϊόντων», όπως ισχύει, και για πλημμέλημα.

β) Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου των παραπάνω δικαιολογητικών, οι υποψήφιοι μοριοδοτούνται με βάση τα παρακάτω κριτήρια και το σύνολο της μοριοδότησης βαθμολογείται με συνολικό συντελεστή 25%:

Επιχειρήσεις εμπορίας φυτικών προϊόντων:

Μ.Ο. Συνολικού Κύκλου Εργασιών σε €	Μόρια
50.000 - 400.000	20
400.001 - 1.000.000	30
1.000.001 – 2.000.000	40
2.000.001 και πάνω	50

Επιχειρήσεις εμπορίας ζωικών και αλιευτικών προϊόντων:

Μ.Ο. Συνολικού Κύκλου Εργασιών σε €	Μόρια
100.000 - 650.000	20
650.001 - 1.500.000	30
1.500.001 - 3.000.000	40
3.000.001 και πάνω	50

Κερδοφορία:

Ποσοστό του Λογιστικού Κέρδους προ φόρων και αποσβέσεων δια του κύκλου εργασιών κατά Μ.Ο.	Μόρια
5 - 10%	10
10,01 - 20%	30
20,01% και πάνω	50

(γ) Ακολουθεί η αξιολόγηση των ιδιοτήτων που αποδεικνύονται με τα δικαιολογητικά της κατηγορίας Β) της παραγράφου 2 του άρθρου 3, κάθε μία από τις οποίες βαθμολογείται με συντελεστή 5%.

Στην περίπτωση αξιολόγησης των δικαιολογητικών (Β) η κάθε υποπερίπτωση B(i), B(ii) και B(iii) έχει μέγιστο αριθμό μορίων 100, αναγκαία δε και ικανή συνθήκη για τη μοριοδότηση, σε περίπτωση εταιρείας, είναι ένας τουλάχιστον από τους διαχειριστές ή ο νόμιμος εκπρόσωπος να έχει τις απαιτούμενες «ιδιότητες».

Η μοριοδότηση γίνεται με βάση τα παρακάτω κριτήρια:

B(i). Οι υποψήφιοι με εκπαίδευση στην επιστήμη της Γεωπονικής - Κτηνιατρικής - Ιχθυολογίας - Ιχθυοκαλλιεργειών ή Οικονομικών, μοριοδοτούνται ως εξής:

Εκπαίδευση σε αντικείμενο σχετικό με τη Γεωπονική-Ιχθυολογία - Κτηνιατρική επιστήμη ή τα Οικονομικά:

Επίπεδο εκπαίδευσης	Μόρια
Μεταπτυχιακό	100
Πτυχίο Ανωτάτης ή Ανωτέρας εκπαίδευσης	50
Μη συναφές πτυχίο ή χωρίς πτυχίο	0

Β(ii). Οι υποψήφιοι με προηγούμενη ενασχόληση σε συναφές αντικείμενο μοριοδοτούνται ως εξής:

Προηγούμενη Ενασχόληση σε συναφές αντικείμενο:

Έτη προηγούμενης ενασχόλησης	Μόρια
0 - 5	20
Μεγαλύτερο των 5 - μέχρι 15	40
Μεγαλύτερο των 15 - μέχρι 25	70
25 και πάνω	100

Β(iii). Για την ενίσχυση της νεανικής επιχειρηματικότητας, υποψήφιοι μισθωτές ηλικίας μικρότερης ή ίσης των τριάντα (30) ετών μοριοδοτούνται με εκατό (100) μόρια.

(δ) Τέλος, αποσφραγίζεται ο φάκελος με τις οικονομικές προσφορές. Οι οικονομικές προσφορές βαθμολογούνται με συνολικό συντελεστή 60%.

Οι υποψήφιοι μισθωτές κατατάσσονται με βάση την οικονομική προσφορά τους, η δε υψηλότερη προσφορά λαμβάνει 100 μόρια (Μ.Ο.Π.). Η μοριοδότηση των υπολοίπων υποψηφίων γίνεται βάση του ακόλουθου τύπου, όπου Υ είναι ο υποψήφιος, Μ.Ο.Π. είναι η μέγιστη οικονομική προσφορά και Ο.Π.Υ. είναι η οικονομική προσφορά του αξιολογούμενου υποψηφίου:

Μόρια Υ = (100/Μ.Ο.Π.) Χ Ο.Π.Υ.

(ε) Μετά την βαθμολόγηση των προσφορών των υποψηφίων καταρτίζεται συνολικός πίνακας που περιλαμβάνει την βαθμολογία και κατάταξη κάθε υποψηφίου, ο διαγωνισμός κατακυρώνεται στον υποψήφιο με την μεγαλύτερη βαθμολογία. Σε περίπτωση ίσης βαθμολογίας, το αρμόδιο τμήμα ή Διεύθυνση, ή αρμόδια επιτροπή, προβαίνει σε κλήρωση, ενώπιον των εν λόγω υποψηφίων, ώστε να κατακυρωθεί ο διαγωνισμός.

ΙΙ. Αξιολόγηση και επιλογή μισθωτή λοιπών καταστημάτων (για αναψυκτήρια, χώρους εστίασης και για κάθε άλλη χρήση).

1. Η αποσφράγιση των προσφορών γίνεται από το αρμόδιο τμήμα, ή Διεύθυνση, ή αρμόδια επιτροπή του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Τουλάχιστον τρεις εργάσιμες μέρες πριν την αποσφράγιση αναρτάται στην αντίστοιχη ιστοσελίδα σχετική ανακοίνωση με την ημερομηνία, τον τόπο και την ώρα αποσφράγισης, εκτός εάν αυτά αναφέρονται στους όρους και προϋποθέσεις του διαγωνισμού.

2. Η αξιολόγηση των υποψηφίων για μίσθωση λοιπών καταστημάτων (για αναψυκτήρια, χώρους εστίασης και για κάθε άλλη χρήση), διενεργείται με την ακόλουθη διαδικασία:

α) Αρχικά αποσφραγίζεται ο φάκελος που περιέχει τα έγγραφα της κατηγορίας Α) της παραγράφου 2 του άρθρου 3, βεβαιώνεται η αλήθεια και ακρίβεια των δηλούμενων στοιχείων, ελέγχεται ότι δεν συντρέχουν λόγοι αποκλεισμού και καταρτίζεται πίνακας με όσους υποψηφίους έχουν πλήρεις φακέλους και τα δικαιολογητικά τους είναι σύμφωνα με τα παραπάνω. Λόγους αποκλεισμού συνιστούν:

(i) Η έλλειψη κάποιου από τα απαιτούμενα στοιχεία του φακέλου.

(ii) Η κήρυξη σε πτώχευση του μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση ή της μισθώτριας εταιρείας ή των νόμιμων εκπροσώπων αυτής, στην περίπτωση νομικού προσώπου.

(iii) Η αμετάκλητη καταδίκη του υποψηφίου μισθωτή που ασκεί ατομική επιχείρηση ή του νόμιμου εκπροσώπου νομικού προσώπου την τελευταία πενταετία για κακούργημα ή, ειδικά, για τα αδικήματα της πλαστογραφίας, απάτης, υπεξαίρεσης, κλοπής, τοκογλυφίας, έκδοσης ψευδών εκκαθαρίσεων ή υποτροπής καθυστέρησης αποστολής των οριστικών εκκαθαρίσεων σε παραγωγούς, χρησιμοποίησης ψευδών τιμολογίων ή δελτίων αποστολής και παράβασης των διατάξεων του Ν. δ. 3424/1955 «Περί ευθύνης αγοραστών γεωργικών προϊόντων», όπως ισχύει, και για πλημμέλημα.

β) Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου των παραπάνω δικαιολογητικών, αποσφραγίζεται ο φάκελος με τις οικονομικές προσφορές. Καταρτίζεται συνολικός πίνακας που περιλαμβάνει την κατάταξη κάθε υποψηφίου ανάλογα με το ύψος της οικονομικής του προσφοράς και ο διαγωνισμός κατακυρώνεται στον πλειοδότη. Σε περίπτωση προσφορών ίσης αξίας, το αρμόδιο τμήμα ή Διεύθυνση ή αρμόδια επιτροπή, προβαίνει σε φανερή πλειοδοτική διαδικασία ενώπιον των εν λόγω υποψηφίων, προκειμένου η κατακύρωση να γίνει στον υποψήφιο που πρόσφερε το μεγαλύτερο τίμημα.

3. Με τη λήξη της διαδικασίας και την επιλογή του υποψηφίου, καλείται ο προς ον η κατακύρωση (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, εφεξής «ο προς ον η κατακύρωση») να συνυπογράψει με τον Οργανισμό, εντός προθεσμίας δέκα πέντε (15) ημερών, το σχέδιο σύμβασης μίσθωσης που έχει ήδη καταρτιστεί από τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και έχει αναρτηθεί στην αντίστοιχη ιστοσελίδα τους πριν τη διενέργεια του διαγωνισμού, συμπληρωμένο ως προς τα στοιχεία που αφορούν το πρόσωπο του μισθωτή και το ύψος του μισθώματος. Σε περίπτωση που ο προς ον η κατακύρωση δεν προβεί στη σύναψη της σύμβασης εντός της παραπάνω προθεσμίας, ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. δύναται να προχωρήσει στην εκμίσθωση του χώρου στον αμέσως επόμενο στον πίνακα κατάταξης υποψήφιο.

4. Ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. διατηρεί το δικαίωμα ματαίωσης, αναβολής ή κήρυξης άγονου του διαγωνισμού, σε οποιοδήποτε στάδιο. Στις περιπτώσεις αυτές οι υποψήφιοι δεν δικαιούνται οποιαδήποτε αποζημίωση για οποιαδήποτε θετική ή/και αποθετική ζημία τους από οποιονδήποτε λόγο ή αιτία ιδίως δε και ενδεικτικώς για δαπάνες, στις οποίες υπεβλήθησαν από την προετοιμασία ή συμμετοχή τους στη διαδικασία εκμίσθωσης ή για αποθετική ζημία τους ή διαφυγόντα κέρδη από την προσδοκία μίσθωσης χώρου. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση ματαίωσης ή κήρυξης άγονου του διαγωνισμού υπαιτιότητα του Οργανισμού, το ποσό ανά μίσθιο που καταβλήθηκε από τους υποψήφιους μισθωτές για τη συμμετοχή τους στο διαγωνισμό, επιστρέφεται σε αυτούς.

5. Τυχόν ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης και δεν μπορεί να είναι μικρότερη του μέσου ετήσιου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου έτους. Με αποφάσεις του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. οι οποίες θα λαμβάνουν υπόψη το ποσό του μέσου ετησίου ΔΤΚ του προηγούμενου έτους και το επιχειρησιακό σχέδιο του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μπορεί το ως άνω ποσό να αναπροσαρμόζεται.

6. Σε περιόδους αναγνωρισμένης οικονομικής κρίσης, ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μπορεί να ασκεί πολιτικές φιλικές προς το επιχειρηματικό περιβάλλον που αφενός δεν προσθέτουν νέα δικαιολογητικά από αυτά που ορίζονται στην παρούσα, αφετέρου ενισχύουν την ένταξη και των επιχειρήσεων στις εγκαταστάσεις του.

7. Το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. με απόλυτη πλειοψηφία, μπορεί εφόσον κρίνει σκόπιμο να διαθέτει ή να παραχωρεί άνευ ενοικίου, χώρους σε εγκεκριμένα και αναγνωρισμένα νομικά πρόσωπα που παρέχουν κοινωνικές και αλληλέγγυες υπηρεσίες και διαθέτουν καταστατική λειτουργία, απόσπασμα ποινικού μητρώου των μελών του διοικητικού τους συμβουλίου ή της διοικούσας επιτροπής και φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα του φορέα.

Άρθρο 5
Μεταβολή του προσώπου του μισθωτή

1. Απαγορεύεται η υποκατάσταση στη μίσθωση, η υπεκμίσθωση και η με οποιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του χώρου μίσθωσης σε τρίτον, με ή χωρίς αντάλλαγμα, με εξαίρεση τις περιπτώσεις μεταβολής του προσώπου του μισθωτή που προβλέπονται στην παράγραφο 5.

2. Επιτρέπεται η σύσταση εταιρίας οποιασδήποτε νομικής μορφής με καταστατικό σκοπό την εμπορία, παραγωγή ή μεταποίηση προϊόντων ζωικής, αλιευτικής ή φυτικής προέλευσης, είτε μεταξύ μισθωτών του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., είτε μεταξύ μισθωτών του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και τρίτων. Η σύσταση νομικού προσώπου κατά τα ανωτέρω συνεπάγεται την τροποποίηση της υφιστάμενης σύμβασης ως προς το πρόσωπο του αντισυμβαλλόμενου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να μην υφίσταται οφειλή των εν λόγω μισθωτών προς τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 3 περ. (vii) του παρόντος. Κατά ανάλογο τρόπο επιτρέπεται και η σύσταση εταιρίας οποιασδήποτε νομικής μορφής για την άσκηση δραστηριότητας σε χώρους άλλης χρήσεως, όπως ενδεικτικά αναψυκτήρια κ.λπ., εφόσον η χρήση αυτή προβλέπεται ως καταστατικός σκοπός της υπό σύσταση εταιρίας.

3. Η για οποιονδήποτε λόγο λύση μισθώτριας εταιρίας συνεπάγεται την αυτοδίκαιη λύση της σύμβασης μίσθωσης χωρίς καμία άλλη γνωστοποίηση ή διατύπωση. Κατ' εξαίρεση, εάν η συγκεκριμένη εταιρία είχε συσταθεί από παλαιούς μισθωτές του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. οι οποίοι επιθυμούν να παραμείνουν στα καταστήματα του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. που κατείχαν πριν από τη σύσταση της εταιρίας, εμπορευόμενοι πλέον ατομικώς, είναι δυνατή η τροποποίηση της υφιστάμενης σύμβασης, ως προς το πρόσωπο του μισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση, οι μισθωτές των επιμέρους καταστημάτων υποβάλλουν στο Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. σχετική αίτηση, συνοδευμένη από τα δικαιολογητικά της κατηγορίας Α) της παραγράφου 2 του άρθρου 3 εντός ενός μήνα από τη λύση της εταιρίας. Το Δ.Σ. αρνείται την τροποποίηση της σύμβασης αν συντρέχει κάποιος λόγος αποκλεισμού κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 4 ή αν στο πρόσωπο του μισθωτή έχει διαπιστωθεί κάποιος από τους λόγους λύσης ή καταγγελίας της μίσθωσης του άρθρου 11.

4. Η σύσταση και λύση εταιρίας, η μεταβολή της νομικής της μορφής, η μεταβολή των εταίρων ή μετόχων και νόμιμων εκπροσώπων ή διαχειριστών, καθώς και κάθε τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, πρέπει να γνωστοποιείται αμελλητί στο Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., εγγράφως, εντός τριών (3) μηνών από την επέλευσή της. Με την κοινοποίηση υποβάλλονται εκ νέου όσα από τα δικαιολογητικά έγγραφα της κατηγορίας Α) της παραγράφου 2 του άρθρου 3 είναι απαραίτητα λόγω της επερχόμενης μεταβολής. Η παράλειψη της κοινοποίησης της εκάστοτε τροποποίησης επιφέρει την καταβολή προστίμου ύψους πεντακοσίων ευρώ (500,00 €), πλέον Φ.Π.Α. Όταν η μισθώτρια είναι αλιευτική εταιρία το πρόστιμο περιορίζεται στο ποσό των πενήντα ευρώ (50,00€). Το ανωτέρω πρόστιμο μπορεί να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Δ.Σ. που έχει ετήσια ισχύ. Το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. προβαίνει σε καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης εάν, συνεπεία των κοινοποιούμενων μεταβολών, συντρέχει λόγος αποκλεισμού κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 4, ενώ επιφυλάσσεται η εφαρμογή του άρθρου 11.

5. Ο Μισθωτής καταστήματος οπωροκηπευτικών, κρεάτων, αλιευμάτων ή λοιπών χώρων μετά από έγκριση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., μπορεί να μεταβιβάσει τη μισθωτική σχέση του, που αφορά μίσθιο του Ο.Κ.Α.Α., σε άλλον έμπορο πώλησης που δραστηριοποιείται εντός ή εκτός των χώρων του Ο.Κ.Α.Α., εφόσον εκατέρωθεν δεν οφείλουν στον Οργανισμό και ο νέος μισθωτής δεν οφείλει στο Δημόσιο, καταβάλλοντας εφάπαξ ειδικό τέλος, όπως προβλέπεται από το άρθρο 6, και υπογραφεί νέο μισθωτήριο συμβόλαιο με διάρκεια ίσης με της αρχικής μίσθωσης, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις. Επίσης, στην περίπτωση σύστασης εταιρείας, ο/οι μισθωτής/ές στους οποίους εγκρίθηκε η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, θα έχουν την υποχρέωση να διατηρήσουν για ένα (1) έτος, ποσοστό τουλάχιστον 30% στο νέο εταιρικό σχήμα. Ο νέος μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του ειδικού τέλους που ορίζεται με κανονιστική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ανά κατηγορία υποκατάστημα και κατηγορία μισθίου, εφόσον ο αρχικός μισθωτής αποχωρήσει εντός του πρώτου έτους της μίσθωσης.

5.1 Ο μισθωτής γραφείου και σημείου πώλησης στις αίθουσες δημοπρασίας των ιχθυοσκαλών μπορεί να μεταβιβάσει τη μισθωτική του σχέση σε άλλον έμπορο χονδρικής πώλησης αλιευμάτων. Ο νέος μισθωτής, υποχρεούται στην καταβολή τέλους μεταβολής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ. 1 του παρόντος.

6. Η μισθώτρια γραφείου σε ιχθυόσκαλα απαγορεύεται να φιλοξενήσει στο σημείο πώλησης εντός της δημοπρασίας, με σκοπό την διενέργεια εμπορικών συναλλαγών, αλιεύματα άλλης επιχείρησης οποιασδήποτε νομικής μορφής, ακόμα και αυτής της ατομικής, χωρίς την έγκριση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Η παράλειψη λήψης έγκρισης από το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. για την περίπτωση αυτή, αποτελεί λόγω λύσης της μίσθωσης και αποβολής της μισθώτριας αζημίως από το μίσθιο και τον χώρο δημοπρασίας της Ιχθυόσκαλας. Εξαιρούνται οι αντιπρόσωποι παραγωγών αλιευμάτων. Στις περιπτώσεις αυτές ο μισθωτής, αντιπρόσωπος της ναυτικής εταιρίας ή του παραγωγού οφείλει να προσκομίσει στη διεύθυνση της ιχθυόσκαλας:

i. Το συμφωνητικό συνεργασίας ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 όλων των εκπροσώπων με βεβαίωση του γνήσιου της υπογραφής στην οποία θα αναφέρουν:

- Το είδος της συνεργασίας
- Το χρονικό διάστημα (αν υπάρχει δέσμευση)
- Ότι οφείλουν να τηρούν τον Κανονισμό λειτουργίας των ιχθυοσκαλών (κοινή υπουργική απόφαση 319961/2909, Φ.Ε.Κ. 823/Β΄/22-06-1976) και τον Κανονισμό μισθώσεων, όπως κάθε φορά ισχύουν.

- Ότι αναλαμβάνουν εις ολόκληρον και αλληλέγγυα και εγγυώνται την ολοσχερή εξόφληση των όποιων υποχρεώσεων δημιουργηθούν προς τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. από την εμπορική τους συνεργασία.

ii. Κωδικοποιημένο καταστατικό της ναυτικής εταιρίας.

iii. Άδεια αλιείας του/των σκάφους/ων.

iv. Φωτοαντίγραφο της φορολογικής δήλωσης της ναυτικής εταιρίας και των νομίμων εκπροσώπων της.

7. Οι υφιστάμενοι μισθωτές έχουν το δικαίωμα να μεταφέρουν σε χώρο του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. την έδρα συνδεδεμένης επιχείρησης, μετά από αίτηση και έγκριση από το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. "Συνδεδεμένες επιχειρήσεις" είναι οι επιχειρήσεις που διατηρούν μεταξύ τους μια από τις ακόλουθες σχέσεις:

α) μια επιχείρηση κατέχει την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου των μετόχων ή των εταίρων άλλης επιχείρησης,

β) μια επιχείρηση έχει το δικαίωμα να διορίζει ή να παύει την πλειοψηφία των μελών του διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου άλλης επιχείρησης,

γ) μια επιχείρηση έχει το δικαίωμα να ασκήσει κυριαρχική επιρροή σε άλλη επιχείρηση βάσει σύμβασης που έχει συνάψει με αυτήν ή δυνάμει ρήτρας του καταστατικού αυτής της τελευταίας,

δ) μια επιχείρηση που είναι μέτοχος ή εταίρος άλλης επιχείρησης ελέγχει μόνη της, βάσει συμφωνίας που έχει συνάψει με άλλους μετόχους ή εταίρους της εν λόγω επιχείρησης, την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου των μετόχων ή των εταίρων αυτής της επιχείρηση.

Για την έδρα της μεταφερόμενης επιχείρησης, τροποποιείται αντιστοίχως το υφιστάμενο συμβόλαιο. Η συνδεδεμένη επιχείρηση υποβάλλει τα ίδια δικαιολογητικά που υποβάλλει κάθε νέος υποψήφιος εκμισθωτής, ανάλογα με την κατηγορία του μισθίου.

Άρθρο 6
Τέλος Μεταβολής

1. Στις περιπτώσεις τροποποίησης της υφιστάμενης σύμβασης κατά το άρθρο 5 της παραγράφου 5, καταβάλλεται ανά μίσθιο, από τον μισθωτή που παραμένει στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. τέλος μεταβολής που ορίζεται με κανονιστική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ανά κατηγορία μισθίου και υποκαταστήματος του Ο.Κ.Α.Α. Στην εν λόγω απόφαση ορίζονται το ύψος του τέλους μεταβολής, ο τρόπος καταβολής του και η αναπροσαρμογή του. Το μεταβολής στην ΚΑΑ ορίζεται σε δέκα χιλιάδες ευρώ (10.000,00 €), πλέον Φ.Π.Α. για καταστήματα, πέντε χιλιάδες (5.000,00 €) για τα κυλικεία, εστιατόρια και παρεμφερή καταστήματα και τρεις χιλιάδες ευρώ (3.000,00 €), πλέον Φ.Π.Α. για τις ράμπες Σίγμα. Στην περίπτωση της παραγράφου 7 του άρθρου 5 το τέλος μεταβολής ορίζεται σε χίλια ευρώ (1.000,00 €), πλέον Φ.Π.Α. για καταστήματα και πεντακόσια ευρώ (500,00 €), πλέον Φ.Π.Α. για τις ράμπες Σίγμα. Για τα γραφεία και τα σημεία πώλησης των ιχθυοσκαλών το τέλος μεταβολής ορίζεται στο ποσό των πέντε χιλιάδων (5.000,00) ευρώ και για το ½ γραφείου και σημείου πώλησης το ποσό των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500,00) ευρώ. Όταν ο νέος μισθωτής είναι ναυτική εταιρία τα παραπάνω ποσά του τέλους μεταβολής περιορίζονται στο ½.

2 Από την υποχρέωση καταβολής του τέλους μεταβολής της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται στην περίπτωση που α) ο εναπομείνας μισθωτής είναι συγγενής μέχρι Β βαθμού ή σύζυγος του αποχωρήσαντος, β) αποχωρεί μισθωτής (ατομική επιχείρηση) ή εταίρος ή μέτοχος, λόγω συνταξιοδότησης ή θανάτου και η αντικατάσταση αυτού με συγγενή του μέχρι Β΄ βαθμού και συζύγων, γ) μεταβιβάζει εταιρικών μεριδίων ή μετοχών χωρίς να αλλάζει ο φορολογικός υπόχρεος (μισθώτρια εταιρία), δ) θέλουν να συνεχίσουν τα μέλη ναυτικής εταιρίας μετά τη λύση της την εμπορική δραστηριότητα στο γραφείο και το αντίστοιχο σημείο πώλησης της ναυτικής εταιρίας.

3. Η μη καταβολή του τέλους μεταβολής εντός προθεσμίας ενός μήνα από την τροποποίηση της σύμβασης συνεπάγεται την αυτοδίκαιη λύση της μίσθωσης.

Άρθρο 7
Αλλαγή χώρων μίσθωσης

1. Επιτρέπεται η αλλαγή ίσων ή ισοδύναμων χώρων μίσθωσης μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων και έγκριση από το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. προς το σκοπό διευκόλυνσης της εμπορικής δραστηριότητας και βελτίωσης των συνθηκών εμπορίας.

2. Με την αίτησή τους κατά την προηγούμενη παράγραφο οι ενδιαφερόμενοι συνυποβάλλουν:

α) Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα σε ισχύ ή βεβαίωση για ρύθμιση των τυχών εκκρεμοτήτων με τους αντίστοιχους Δημόσιους Οργανισμούς.

β) Πιστοποιητικό περί μη πτώχευσης, περί μη υποβολής κατάθεσης αίτησης για πτώχευση, περί μη υποβολής αίτησης υπαγωγής στο άρθρο 99 του Πτωχευτικού Κώδικα και μη θέσης σε αναγκαστική διαχείριση για τα πρόσωπα που προβλέπεται στην περίπτωση (v) της κατηγορίας Α) της παραγράφου 2 του άρθρου 3.

γ) Βεβαίωση μη οφειλής από τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. για τα πρόσωπα που προβλέπεται στην περίπτωση (vii) της κατηγορίας Α) της παραγράφου 2 του άρθρου 3.

3. Στους χώρους των ιχθυοσκαλών, όπου κατά προτεραιότητα, διατίθενται χώροι στις ναυτικές εταιρίες και τους παραγωγούς αλιευμάτων που έχουν την υποχρέωση να προσκομίζουν τα αλιεύματά τους σε αυτές, για χονδρική πώληση, με εισήγηση του διευθυντή της ιχθυόσκαλας, δύναται να μεταβάλλεται το σημείο πώλησης υπάρχουσας μισθώτριας και η έκταση αυτού, όταν συντρέχουν λόγοι ομαλής λειτουργίας της ιχθυόσκαλας, εξυπηρέτησης αναπτυξιακών στόχων, λόγοι αναδιοργάνωσης του τρόπου λειτουργίας της ιχθυόσκαλας με την άσκηση δημοπρασίας αλιευμάτων σε εφαρμογή του Κανονισμού Λειτουργίας των ιχθυοσκαλών (κοινή υπουργική απόφαση 319961/2909, Φ.Ε.Κ. 823/Β΄/22-06-1976), όταν γίνεται διαμόρφωση χώρων που έχουν στόχο την αναβάθμιση των λειτουργιών της ιχθυόσκαλας, την καλύτερη εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων, τη διασφάλιση των συμφερόντων του δημοσίου και την διασφάλιση υγιεινών συνθηκών εμπορίας και διακίνησης αλιευμάτων. Στις περιπτώσεις αυτές με ευθύνη του διευθυντή της ιχθυόσκαλας μετά από εξουσιοδότηση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μεταφέρονται σε άλλο σημείο με βάση τους διαθέσιμους χώρους και υπό την προϋπόθεση ότι έχουν ενεργό συμβόλαιο μίσθωσης ή παραχώρησης χώρου - χρήσης.

Το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. έχει τη δικαιοδοσία να αποφασίσει για το συμφέρον του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. τη μεταφορά μισθωτών σε νέους χώρους μίσθωσης, κατόπιν έγγραφης

ενημέρωσης αυτών, όταν συντρέχουν σοβαροί λόγοι μεταφοράς όπως, αναδιοργάνωση του εμπορίου, πολεοδομικές ανάγκες, φυσικές και τεχνικές καταστροφές και ακραίες υγειονομικές συνθήκες ή για τη διευκόλυνση των παραγωγών αλιευμάτων όταν αυτό επιβάλλεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών (κοινή υπουργική απόφαση 319961/2909, Φ.Ε.Κ. 823/Β΄/22-6-1976). Στις περιπτώσεις εφαρμογής των παραγράφων του παρόντος άρθρου, η μισθώτρια επιχείρηση δεν δικαιούται αποζημίωσης για οποιαδήποτε θετική ή αποθετική ζημιά.

Άρθρο 8
Διάρκεια Μισθώσεων

1. Η διάρκεια της μίσθωσης κάθε μίσθιου χώρου κυμαίνεται από τρία (3) έως δώδεκα (12) χρόνια, και καθορίζεται κατ' επιλογή του υποψήφιου μισθωτή κατά τον χρόνο υποβολής των λοιπών δικαιολογητικών, κατά κατηγορία μισθίου και υποκαταστήματος και καθορίζεται ρητά στη σύμβαση. Ειδικά, στην περίπτωση παραχώρησης χρήσης της επιφανείας η μέγιστη χρονική διάρκεια ορίζεται σε είκοσι τέσσερα (24) χρόνια. Κατ' εξαίρεση, δύναται να μισθωθούν, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., χώροι για περιορισμένη χρονική διάρκεια. Η διαδικασία επιλογής μισθωτή για τους εν λόγω χώρους, γίνεται με την ίδια διαδικασία επιλογής των άρθρων 2 έως 4.

2. Οι μισθωτές υποχρεούνται να υποβάλουν ετησίως στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. κατά περίπτωση ανάλογα με την κατηγορία των τηρούμενων λογιστικών βιβλίων της μισθώτριας, φωτοαντίγραφο του φορολογικού εντύπου Ε3 ή αντίγραφο της εκκαθαριστικής δήλωση Φ.Π.Α. Σε περίπτωση μη προσκομίσεως των παραπάνω, ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση, όπως ορίζεται από τον παρόντα.

Άρθρο 9
Ανανέωση Συμβάσεων Μίσθωσης

1. Οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορούν, με έγγραφη αίτησή τους προς το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. τρεις (3) τουλάχιστον μήνες πριν τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης (αποσβεστική προθεσμία), να ζητήσουν την ανανέωση της μίσθωσης για χρόνο ίσο με τον αρχικό χρόνο μίσθωσης.

Ειδικότερα, οι υφιστάμενοι μισθωτές των Ιχθυοσκαλών, μπορούν με έγγραφη αίτησή τους προς το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. δύο (2) τουλάχιστον μήνες πριν τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης (αποσβεστική προθεσμία), να ζητήσουν την ανανέωση της μίσθωσης.

2. Με την αίτηση συνυποβάλλονται τα δικαιολογητικά της κατηγορίας Α της παραγράφου 2 του άρθρου 3 της παρούσας, συμπεριλαμβανομένης οικονομικής προσφοράς μηνιαίου μισθώματος που δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ήδη καταβαλλομένου. Στην περίπτωση που δεν υπάρξει τέτοια προσφορά, το προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα, θεωρείται ίδιο με το υφιστάμενο.

3. Βασικές προϋποθέσεις ανανέωσης είναι:

α) να μην έχει εκκρεμείς οφειλές απέναντι στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. υπό την έννοια των οριζόμενων στο άρθρο 3 περ. (vii) του παρόντος, το Δημόσιο και τα Ασφαλιστικά Ταμεία, το ίδιο νομικό πρόσωπο ή συνδεδεμένες επιχειρήσεις (επιχειρήσεις με ίδιους εταίρους ή μέλη Δ.Σ. ή διαχειριστές).

β) να μη συντρέχει στο πρόσωπό του κάποιος λόγος αποκλεισμού κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 4 και

γ) να μην έχει διαπιστωθεί στο πρόσωπό του κάποιος από τους λόγους λύσης ή καταγγελίας της μίσθωσης του άρθρου 11, πλην του αναφερόμενου στην περίπτωση (α) της παραγράφου 1.

4. Εάν παρέλθει η παραπάνω προθεσμία, τότε η σύμβαση μίσθωσης λύεται οριστικά, οι επιχειρήσεις αποβάλλονται από μίσθιο και τον χώρο της δημοπρασίας των Ιχθυοσκαλών και δεν χωρεί ανανέωσή της.

Άρθρο 10
Λύση και Καταγγελία Μίσθωσης

1. Η μίσθωση λύεται, κατόπιν καταγγελίας της από πλευράς Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Αν παρέλθει ο συμβατικός χρόνος διάρκειάς της. Προφορική ή σιωπηρή αναμίσθωση, σιωπηρή παράταση ή ανανέωση δεν επιτρέπεται. Η για οποιοδήποτε λόγο παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, μετά τη λήξη της μίσθωσης δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα σε αυτόν, είτε από το άρθρο 611 Α.Κ., είτε από άλλη διάταξη νόμου.

β) Αν ο μισθωτής υποκατασταθεί στη μίσθωση, υπεκμισθώσει ή παραχωρήσει με οποιονδήποτε τρόπο το μίσθιο κατάστημα, γραφείο, σημείο πώλησης εντός της Ιχθυόσκαλας του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. σε τρίτον με ή χωρίς αντάλλαγμα, πλην των εξαιρέσεων που εισάγει η παράγραφος 5 του άρθρου 5.

γ) Αν ο μισθωτής δεν τηρεί τους κανονισμούς λειτουργίας του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. που εκδίδει το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., ή έχει οποιαδήποτε οφειλή προς τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ή προβεί σε αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους ή χρησιμοποιεί αυτούς για εμπορία ή εναπόθεση προϊόντων ή δεν τηρεί τους κανόνες υγιεινής στον μίσθιο χώρο ή ρυπαίνει με ξένα προς τις Κεντρικές Αγορές άχρηστα ή επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία αντικείμενα.

δ) Αν το μίσθιο παραμένει κλειστό ή δεν λειτουργεί για διάστημα μεγαλύτερο των τριάντα (30) ημερών, χωρίς να έχει δοθεί έγγραφη αιτιολογημένη άδεια από τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της άδειας αυτής ορίζονται ο Διευθύνων Σύμβουλος του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. για χρονικό διάστημα μέχρι τριάντα (30) ημερών και το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η περίπτωση της παραγράφου αυτής δεν έχει εφαρμογή για τις μισθώσεις γραφείων και χώρων στις ιχθυόσκαλες για παραγωγούς αλιευμάτων.

ε) Αν πτωχεύσει ή τεθεί υπό εκκαθάριση ο μισθωτής, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ή τεθεί σε δικαστική συμπαράσταση ο μισθωτής - φυσικό πρόσωπο.

στ) Αν ο μισθωτής παραβεί οποιονδήποτε όρο της μισθωτικής σύμβασης.

ζ) Αν δεν καταβληθεί το τέλος μεταβολής του άρθρου 7.

η) Στην περίπτωση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 3 του άρθρου 9.

θ) Εάν οι αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες και όργανα ελέγχου ανακαλέσουν την άδεια λειτουργίας της επιχείρησης.

ι) Αν μισθώτρια επιχείρηση σε ιχθυόσκαλα τιμωρηθεί δύο φορές για παραβίαση του Κανονισμού Λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών (κοινή υπουργική απόφαση 319961/2909 Φ.Ε.Κ. 823/Β΄/22-06-1976), όπως κάθε φορά ισχύει και εφόσον η απόφαση έχει καταστεί αμετάκλητη.

ια) Αν η επιχείρηση δεν προσκομίσει τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στο άρθρο 9 παρ. 2 του παρόντος κανονισμού.

3. Μετά τη λήξη ή με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, η μισθώτρια υποχρεούται, χωρίς όχληση, να αποδώσει ελεύθερη τη χρήση του μισθίου στον Οργανισμό στην κατάσταση που το παρέλαβε, και να παραδώσει σε πλήρη λειτουργία τα χρεωμένα σε αυτήν παραρτήματα και παρακολουθήματα του μισθίου, ενδεικτικά την χρεωμένη σε αυτήν πλάστιγγα, τη μεταλλική κλίμακα, δια πρωτοκόλλου παραδόσεως, εγγράφως καταρτιζομένου. Τυχόν βελτιώσεις και διαμορφώσεις των μισθίων παραμένουν προς όφελος του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Μέχρι την παράδοση ελεύθερης της χρήσεως του μισθίου ή αποβολής του μισθωτή δι' εκτέλεσης δικαστικής απόφασης, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει αποζημίωση χρήσεως, μαζί με τα τέλη χαρτοσήμου και συμπληρωματικό φόρο, ίση προς το μηνιαίο μίσθωμα του τελευταίου μισθωτικού έτους, νομιμότοκα από την ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου, και μέχρι την παράδοσή του στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. λόγω ποινικής ρήτρας, από τώρα συμφωνούμενης ως δίκαιης και εύλογης, παραιτουμένου του μισθωτή από το δικαίωμα αμφισβήτησής της. Συμφωνείται ότι ο μισθωτής δεν μπορεί να προβεί σε επίσχεση του μισθίου για οποιοδήποτε λόγο και αιτία. Επιπλέον, ο μισθωτής θα καταβάλει και τις δαπάνες καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, καθώς και τα Δημοτικά τέλη και όλες γενικά από την παρούσα σύμβαση πρόσθετες υποχρεώσεις και σε περίπτωση υπερημερίας, χωρίς όχληση, με τον νόμιμο τόκο υπερημερίας.

4. Επιτρέπεται η πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης εκ μέρους του μισθωτή μόνο στην περίπτωση που έχει συμπληρωθεί ένας χρόνος από την έναρξη της μίσθωσης, με προηγούμενη προειδοποίηση τριών μηνών και αποζημίωση ενός τρέχοντος μισθώματος. Οίκοθεν νοείται ότι δεν εμπίπτει στην παρούσα διάταξη οι περιπτώσεις τροποποίησης της μισθωτικής σύμβασης λόγω εταιρικών μεταβολών.

5. Εάν η απόδοση του μισθίου ή/και η εξόφληση των ληξιπρόθεσμων οφειλών κάθε είδους προς τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. λάβει χώρα από πλευράς μισθωτή μετά από την εκκίνηση νομικών διαδικασιών, ο μισθωτής επιβαρύνεται ο ίδιος με τα σχετικά έξοδα.

Άρθρο 11
Υπερημερία

1. Σε περίπτωση κατά την οποία το μίσθωμα, ή οποιοδήποτε άλλο ποσό που οφείλεται στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. παραμένει ανεξόφλητο μετά την πάροδο της δήλης μέρας καταβολής του, ο μισθωτής θα καταβάλλει τον νόμιμο τόκο υπερημερίας, που ορίζεται εκάστοτε στην κείμενη νομοθεσία.

2. Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος και οποιουδήποτε άλλου ποσού το οποίο είναι πληρωτέο στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., βάσει του παρόντος Κανονισμού και του μισθωτηρίου συμβολαίου, δεν μπορεί να ανασταλεί, να επισχεθεί, να μετατεθεί ή να συμψηφιστεί από τον μισθωτή, ακόμα και όταν ο μισθωτής έχει δικαίωμα ή αξίωση απέναντι στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ή αντιρρήσεις σε θέματα μη συμμόρφωσης ή οποιουδήποτε άλλου είδους έναντι του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Τα μέρη συμφωνούν ότι ο μισθωτής θα δικαιούται να ασκήσει τα εν λόγω δικαιώματα, αξιώσεις ή αντιρρήσεις μόνο μέσω ξεχωριστής δικαστικής διαδικασίας, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμμορφωθεί με τις συμβατικές του υποχρεώσεις και με τη δυνατότητα να αξιώσει την επιστροφή τυχόν αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών.

Άρθρο 12
Συντήρηση του μισθίου

1. Ο μισθωτής υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της μισθωτικής περιόδου, να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, με δικό του κόστος και δαπάνες, και να παραδώσει αυτό κατά τη λήξη, με οποιοδήποτε τρόπο της μισθωτικής σχέσης, στην κατάσταση που το παρέλαβε. Στην παραπάνω υποχρέωση περιλαμβάνεται η συντήρηση του μισθίου με κατάλληλα υλικά καλής ποιότητας και σύμφωνα με τους κανόνες τις τέχνης. Στις συντηρήσεις που θα πραγματοποιηθούν τους τελευταίους δώδεκα (12) μήνες της μισθωτικής σχέσης, ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιήσει τα χρώματα, υλικά και σχέδια που τυχόν θα απαιτήσει ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.

2. Ο μισθωτής φέρει κάθε ευθύνη (αστική, ποινική, διοικητική, κ.λπ.) για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών.

Άρθρο 13
Ειδικές Ρυθμίσεις

1. Ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. υποχρεούται να προβαίνει στην αποκατάσταση οποιασδήποτε φθοράς ή βλάβης του μισθίου ή των εγκαταστάσεών του, μη οφειλόμενης στην κακή εκ μέρους του μισθωτή χρήση.

2. Ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. δικαιούται να εκχωρήσει το μισθωτήριο συμβόλαιο και τις απαιτήσεις εξ' αυτού σε οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα ή εν γένει τρίτο πρόσωπο.

3. Σε όλους τους χώρους που περιγράφονται στο άρθρο 1 του παρόντος, μπορούν να αναπτύσσονται δραστηριότητες λιανικής πώλησης

4. Σε περίπτωση αλλαγής καθ' οποιαδήποτε τρόπο της ιδιοκτησίας του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., τα μισθωτικά δικαιώματα και υποχρεώσεις θα εξακολουθήσουν να είναι έγκυρα και ισχυρά. Ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. αναλαμβάνει την υποχρέωση να εξασφαλίσει ότι ο καθ' οιονδήποτε τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχός του, θα υπεισέλθει σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της παρούσας και της σύμβασης μίσθωσης. Η αλλαγή της ιδιοκτησίας θα λάβει χώρα με επίσημη ανακοίνωση του Ο.Κ.Α.Α. εντός διμήνου.

5. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, όλες οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται εντός των ιχθυοσκαλών ανεξαρτήτου μισθωτικής σχέσης, οφείλουν να εφαρμόζουν στο σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων τους το μηχανογραφικό - λογιστικό σύστημα που θα προμηθεύει ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Στην περίπτωση που ήδη η επιχείρηση διαθέτει τέτοιο θα πρέπει να είναι συμβατό με το μηχανογραφικό - λογιστικό σύστημα του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ως προς την μεταφορά δεδομένων που απαντούν στη διακίνηση (εισροές - εκροές) ποσοτήτων αλιευμάτων και την τιμή πώλησης των αλιευμάτων. Η πιστοποίηση της συμβατότητας θα γίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Τυχόν παράβαση της σχετικής υποχρέωσης εκ μέρους του μισθωτή για διάστημα μεγαλύτερο των δύο (2) μηνών από την έγγραφη σχετική όχληση του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. αποτελεί λόγο αποβολής από το μίσθιο χώρο.

6. Τα δικαιώματα παραμονής οχημάτων στους χώρους της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών και των λοιπών υποκαταστημάτων (σταλίες) καθορίζονται με κανονιστικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και καταβάλλονται, εφόσον αφορούν οχήματα μισθωτών του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., κάθε μήνα, μαζί με τα μισθώματα και κοινόχρηστα των μισθίων. Η μη καταβολή των σταλιών πέραν των δύο μηνών δίνει, πέραν όλων των άλλων, το δικαίωμα στον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. να καταγγείλει τη μίσθωση και να επιδιώξει την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο.

7. Σε περίπτωση που μισθωτής προβεί σε αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους ή χρησιμοποιεί αυτούς για εμπορία ή εναπόθεση προϊόντων, πέραν των προβλεπόμενων στο άρθρο 10 περ. 1γ΄ του παρόντος, ο Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. δικαιούται να του επιβάλλει μέχρι την άρση της αυθαίρετης κατασκευής ή κατάληψης, πρόστιμο διατήρησής της, το ύψος του οποίου καθορίζεται ανά περίπτωση από το Δ.Σ. του Οργανισμού.

Άρθρο 14
Εγγυήσεις

1. Με την υπογραφή κάθε μισθωτηρίου συμβολαίου, είτε αρχικού, είτε κατόπιν ανανέωσης, κατατίθεται από το μισθωτή εγγύηση υπέρ του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., ποσού ίσου με δύο (2) μηνιαία μισθώματα για τις επιχειρήσεις των Κεντρικών Λαχαναγορών και των Ιχθυοσκαλών, και ενός (1) για τις επιχειρήσεις της Κεντρικής Κρεαταγοράς Αθηνών, για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης. Η εγγύηση θα αναπροσαρμόζεται αντίστοιχα με την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος, ώστε να ισούται πάντα με δύο (2) και ένα (1) αντίστοιχα μηνιαία μισθώματα. Το ανωτέρω ποσό της εγγύησης σε καμία περίπτωση δε δύναται να συμψηφιστεί με μισθώματα ή με οιαδήποτε άλλη οφειλή του μισθωτή προς τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Η εγγύηση θα επιστραφεί άτοκα στον μισθωτή κατά την προσήκουσα αποχώρησή του από το μίσθιο και υπό την προϋπόθεση της καλής και προσήκουσας εκπλήρωσης των όρων της σύμβασης μίσθωσης, καθώς και της τακτοποίησης των πάσης φύσεως οφειλών του κατά τη λήξη της μίσθωσης. Σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της μισθωτικής σύμβασης, η εν λόγω εγγύηση καταπίπτει ως ποινική ρήτρα.

Άρθρο 15
Δίκαιο Σύμβασης Μίσθωσης

Η σύμβαση μισθώσεως διέπεται από το ελληνικό δίκαιο. Κάθε επίδοση δικογράφου, διαταγής πληρωμής ή απόδοσης μισθίου, εξωδίκου οχλήσεως ή δικαστικής απόφασης θα επιδίδεται στο μίσθιο του εκάστοτε μισθωτή, ακόμα και στην περίπτωση που έχει λάβει χώρα παράδοση του μισθίου από τον μισθωτή ή αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο, εκτός εάν ο ίδιος έχει γνωρίσει με έγγραφη αίτησή του προς τον Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μετά την αποβολή του από το μίσθιο άλλη έγκυρη διεύθυνσή του. Για κάθε διαφορά που γεννάται από την εφαρμογή ή εξ αφορμής του παρόντος και των συμβάσεων που θα υπογραφούν βάσει αυτού, συμπεριλαμβανομένων των διαφορών που σχετίζονται με το κύρος των συμβάσεων μίσθωσης, τα μισθώματα, κοινόχρηστα, αποζημιώσεις χρήσης, ποινικές ρήτρες, σταλίες, πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων και κατάληψης κοινοχρήστων χώρων, κ.α., τις δίκες περί την εκτέλεση και τα ασφαλιστικά μέτρα η τοπική δωσιδικία των υποθέσεων έχει ως εξής: α) αποκλειστική αρμοδιότητα έχουν τα Δικαστήρια Αθήνας για μισθώσεις της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών, της Ιχθυόσκαλας Πειραιά και της Ιχθυόσκαλας Χαλκίδας, β) συντρέχουσα αρμοδιότητα έχουν τα Δικαστήρια της Αθήνας και τα Δικαστήρια της Θεσσαλονίκης, μαζί με τα Δικαστήρια της έδρας του εκάστοτε υποκαταστήματος για μισθώσεις που αφορούν υποκαταστήματα του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. στη Μακεδονία και τη Θράκη και γ) συντρέχουσα αρμοδιότητα έχουν τα Δικαστήρια της Αθήνας, μαζί με τα Δικαστήρια της έδρας του εκάστοτε υποκαταστήματος σε όλες τις λοιπές περιπτώσεις υποκαταστημάτων του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ανά την Ελλάδα. Η παραπάνω παρέκταση της τοπικής αρμοδιότητας των Δικαστηρίων της Αθήνας και όπου προβλέπεται της Θεσσαλονίκης ισχύει και για οποιαδήποτε τυχόν διαφορά προκύπτει μεταξύ του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και των μισθωτών ή και των χρηστών κυλικείων που βρίσκονται εντός χώρων του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και έχουν παραχωρηθεί από τη Περιφερειακή Ενότητα /Δήμο σε ειδικές κατηγορίες ατόμων, όπως ανάπηροι πολέμου, ΑΜΕΑ, πολύτεκνοι, κ.λπ.

Άρθρο 16
Γενική Αρμοδιότητα του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.

1. Το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μετά την εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου, έχει τη γενική αρμοδιότητα και ευθύνη για την πιστή τήρηση του παρόντος, καθώς και για τη συμπλήρωση ή τροποποίησή του, εκτός των άρθρων 1 και 4, όποτε καθίσταται αναγκαίο κατά την κρίση του, με την έκδοση πάντοτε κανονιστικών αποφάσεων που θα εφαρμόζονται προς όλους ανεξαιρέτως τους μισθωτές του Οργανισμού, κατά τρόπο γενικό και αφηρημένο και θα δημοσιεύονται στον ιστότοπο της ΔΙΑΥΓΕΙΑΣ του Οργανισμού.

2. Το Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε θέμα ή ενέργεια που δεν ρυθμίζεται από τον παρόντα κανονισμό και τον Ειδικό Κανονισμό Λειτουργίας Λαχαναγοράς - Κρεαταγοράς και τον Κανονισμό Λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών (κοινή υπουργική απόφαση 319961/2909, Φ.Ε.Κ. 823/Β΄/22-6-1976) και άπτεται της τρέχουσας και καθημερινής λειτουργίας του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., συμπεριλαμβανομένων των περιστατικών ανωτέρας βίας ή απροβλέπτων γεγονότων, εμπίπτει στην άσκηση της εν γένει διοικήσεως του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και σχετίζεται με την εκπλήρωση των σκοπών της.

Άρθρο 17
Μεταβατικές διατάξεις

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος απαγορεύεται η κατάτμηση καταστημάτων ή εκτός εάν ορίζεται ειδικά από τον παρόντα κανονισμό. Εφόσον κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος υπάρχουν κενά μισά καταστήματα δύνανται να εκμισθωθούν με τη διαδικασία των άρθρων 2 έως 4 για χρόνο ίσο με τον εναπομείναντα χρόνο μίσθωσης των όμορων μισών τους.

2. Οι υφιστάμενες μισθώσεις που αντίκεινται σε όσα προβλέπονται στην παρούσα δεν θίγονται μέχρι την καθ' οιονδήποτε τρόπο λήξη ή τροποποίησή τους. Ομοίως δεν θίγονται και παραμένουν ισχυρές οι πραγματοποιηθείσες μεταβιβάσεις των μισθωτικών σχέσεων, καθώς και τα καταβαλλόμενα τέλη μεταβολής. Η ανανέωσή τους διέπεται από τους όρους που τίθενται με την παρούσα απόφαση. Ισχύουν για τις υφιστάμενες μισθώσεις τα οριζόμενα περί δωσιδικίας στο άρθρο 15 του παρόντος.

3. Αιτήματα επιχειρήσεων που έχουν υποβληθεί μέχρι και την προηγούμενη ημερομηνία της έκδοσης της παρούσας απόφασης, εξετάζονται στα πλαίσια του τότε ισχύοντα Κανονισμού Μισθώσεων ή και των αποφάσεων Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. ή με ευθύνη του αιτούντος από τον παρόντα δημοσιευμένο στο Φ.Ε.Κ. Κανονισμό.

Άρθρο 18
Καταργούμενες διατάξεις

1. Η υπ' αριθμ. Α2-176/21-2-2013 κοινή υπουργική απόφαση (Φ.Ε.Κ. 391/τ.Β΄ 2013) καταργείται.
2. Κάθε άλλη διάταξη αντίθετη με τον παρόντα κανονισμό.

Άρθρο 19
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσας αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 15 Σεπτεμβρίου 2014

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΙΑΚΟΥΜΑΤΟΣ

ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΚΟΥΚΟΥΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΦΥΛΛΩΝ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Σε έντυπη μορφή:
- Για τα Φ.Ε.Κ. από 1 έως 16 σελίδες σε 1 € προσαυξανόμενη κατά 0,20 € για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού.
- Για τα φωτοαντίγραφα Φ.Ε.Κ. σε 0,15 € ανά σελίδα.

Σε μορφή DVD/CD:

Τεύχος	Ετήσια έκδοση	Τριμηνιαία έκδοση	Μηνιαία έκδοση
Α΄	150 €	40 €	15 €
Β΄	300 €	80 €	30 €
Γ΄	50 €	-	-
Υ.Ο.Δ.Δ.	50 €	-	-
Δ΄	110 €	30 €	-

Τεύχος	Ετήσια έκδοση	Τριμηνιαία έκδοση	Μηνιαία έκδοση
Α.Α.Π.	110 €	30 €	-
Ε.Β.Ι.	100 €	-	-
Α.Ε.Δ.	5 €	-	-
Δ.Δ.Σ.	200 €	-	20 €
Α.Ε.-Ε.Π.Ε.	-	-	100 €

- Η τιμή πώλησης μεμονωμένων Φ.Ε.Κ. σε μορφή cd-rom από εκείνα που διατίθενται σε ψηφιακή μορφή και μέχρι 100 σελίδες, σε 5 € προσαυξανόμενη κατά 1 € ανά 50 σελίδες.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ Φ.Ε.Κ.

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Α΄	225 €
Β΄	320 €
Γ΄	65 €
Υ.Ο.Δ.Δ.	65 €

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Δ΄	160 €
Α.Α.Π.	160 €
Ε.Β.Ι.	65 €
Α.Ε.Δ.	10 €

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Α.Ε.-Ε.Π.Ε.	2.250 €
Δ.Δ.Σ.	225 €
Α.Σ.Ε.Π.	70 €
Ο.Π.Κ.	-

- Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. (έντυπη μορφή) θα αποστέλλεται σε συνδρομητές ταχυδρομικά, με την επιβάρυνση των 70 €, ποσό το οποίο αφορά τα ταχυδρομικά έξοδα.

- Η καταβολή γίνεται σε όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.). Το πρωτότυπο διπλότυπο (έγγραφο αριθμ. πρωτ. 9067/28.2.2005 2η Υπηρεσία Επιτρόπου Ελεγκτικού Συνεδρίου) με φροντίδα των ενδιαφερομένων, πρέπει να αποστέλλεται ή να κατατίθεται στο Εθνικό Τυπογραφείο (Καποδιστρίου 34, Τ.Κ. 104 32 Αθήνα).
- Σημειώνεται ότι φωτοαντίγραφα διπλοτύπων, ταχυδρομικές Επιταγές για την εξόφληση της συνδρομής, δεν γίνονται δεκτά και θα επιστρέφονται.
- Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα μέλη της Ένωσης Ιδιοκτητών Ημερησίου Τύπου Αθηνών και Επαρχίας, οι τηλεοπτικοί και ραδιοφωνικοί σταθμοί, η Ε.Σ.Η.Ε.Α, τα τριτοβάθμια συνδικαλιστικά όργανα και οι τριτοβάθμιες επαγγελματικές ενώσεις δικαιούνται έκπτωσης πενήντα τοις εκατό (50%) επί της ετήσιας συνδρομής.
- Το ποσό υπέρ ΤΑ.Π.Ε.Τ. (5% επί του ποσού συνδρομής), καταβάλλεται ολόκληρο (Κ.Α.Ε. 3512) και υπολογίζεται πριν την έκπτωση.
- Στην Ταχυδρομική συνδρομή του τεύχους Α.Σ.Ε.Π. δεν γίνεται έκπτωση.

Πληροφορίες για δημοσιεύματα που καταχωρίζονται στα Φ.Ε.Κ. στο τηλ.: 210 5279000.
Φωτοαντίγραφα παλαιών Φ.Ε.Κ.: Μάρνη 8, τηλ.: 210 8220885, 210 8222924, 210 5279050.

Τα φύλλα όλων των τευχών της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως διατίθενται δωρεάν σε ηλεκτρονική μορφή από την ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου (www.et.gr)

Ηλεκτρονική Διεύθυνση: http://www.et.gr - e-mail: webmaster.et@et.gr

ΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΑ ΑΠΟ 08:00 ΜΕΧΡΙ 13:30

02025652509140012

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004